



VOL. **33**

2020.10.6

Interview

PM部 兼 社長室 室長

ほんま ゆうき 本間 祐樹

株式会社日本土地建物のPM（プロパティ・マネジメント）部で賃貸物件を管理する本間祐樹。家賃の回収や入退去関係の庶務、入居者のクレーム対応、オーナーの募集状況の確認や対応のため、毎日忙しく走り回る日々だ。これらの業務を行う上で心がけていることや印象深い出来事、今後の目標について探る。

すべてはお客様のため

本間が一番大事にしているのは、オーナーであるお客様との関係性だ。たとえ難しい相談をされても最初から無理だと決めつけず、実現に近づけるための方法を模索する。また更新や募集のときは、前例と同じ契約条件で事務的に対処するのではなく、オーナーにとつて少しでも良い条件になるように見直しをかける。お客様の要望には真摯に耳を傾け、誠意ある対応をするように心がけてい

ば、率直な意見やアドバイスにも耳を傾けてくれる場合が多いという。

通常、管理部の社員は社内での業務をメインに行うが、本間ではできるだけお客様のもとへと足を運ぶ。直接、顔を合わせることで安心感を持ってもらい、ちよつとした相談に乗ることで少しでも力になれると考えてのことだ。そうしたお客様への小さな気づかいを積み重ねることができると、同じ部署の仲間のサポートがあつてこそ、「客先へと走り回つてい



普段のお付き合いから信頼を得る

特に親しくしているお客様のひとりに、台湾在住のオーナーがいる。なにげない会話から要望を引き出せる場合も多いので、夜遅い電話にも必ず対応するように心がけている。

あるときは物件の草刈りやごみ捨てなど、日本不在中に手薄になりがちなメンテナンスの部分で相談を受け、本間自身がその役割を引き受けたことも。

2019年の年末、そのお客様が買い付けを出した物件に、別の



購入希望者が現れた。ところが肝心のお客様は台湾へ帰国中。「このままでは、目的の物件が他の人の手に渡ってしまうかもしれない……！」という案件があつた。

本来であれば、時間をかけて丁寧に調査し、自身の目で物件を見定めた上で購入へと進めたかったに違いない。ところがそのお客様は、大切な買い付けを日本土地建物と本間に一任してくれたのだ。この案件は年明け早々、無事に契約、決済へとこぎつけることができた。本間が長い年月をかけて築いてきた信頼関係がなければ、このように喜ばしい結果へと導くことは難しかったかもしれない。

後輩の力となり、会社を盛り立てたい

社長をはじめ、仕事仲間とは非常に良好な関係だ。社長は、仕事とプライベートにメリハリをつけて接してくれる人だという。プライベートではゴルフへ同行させてもらう機会も多く、仕事モードとは違う、気さくな一面を見せてくれる。そんな社長を本間は心から尊敬し、慕っている。

社内は現在も十分に良い環境だが、より良い会社にしていくための提案をすれば、皆が受け入れてくれる。今後の目標は後輩の育成に力をいれていくこと。人に物を教えるのは少し苦手な分野だが、何とか克服し、後輩の力になれる先輩でありたいと願っている。

「学生時代からずっと体育会系の環境に身を置いていました。厳しい上下関係の中で育つてきたので、後輩たちと自分の感覚は少し違うのかな……と感じることもあります。しかし最近では「お互い

に変わるべきところは変え、歩み寄つていく必要がある」というように考え方が変化してきました。若い社員を牽引していくことに意欲を見せる本間は、日本土地建物をさらに飛躍させるための一翼を担っていくに違いない。



企業情報

設立年：2003年8月

年商：37億円

※ 2020年4月時点

仕入れエピソード

今回は、営業推進部の演野さんに、JLBグランエクリュ常盤台の仕入れ・リノベーション時のエピソードを伺いました。この物件との出会いはなんと偶然だったそうです……!?



対象物件 JLBグランエクリュ常盤台

物件の仕入れの経緯

この案件の情報は、FAXで取得したものでした。旧所有者さんが高齢の方で、エレベーターがなく、上り下りが大変だということとで売りに出されたものでした。旧所有者さんの部屋はメゾネットタイプで、新たな所有者を見つけるためには分割した方が良く判断していました。また古い物件だったため、共用部をリノベーションすることも提案させていただきました。

リノベーションをするにあたり 苦労したことやこだわったこと

メゾネットの部屋を分割する際、そもそもどういう業者さんに相談すれば良いのかわからず戸惑いました。しかも複雑な工事になるため、既存の業者さんでも5~6社に断られ、新しい業者さんを探さなくてはなりません。ただ、新しいオーナーさんがメゾネットのままでいいということで結局分割はしないことになりました。結果として、外壁や屋上、廊下など共用部の工事だけで済みました。リノベーションをするにあたっては、自分が買いたいと思える物件にすることを意識しました。また、新しい所有者さんとの打ち合わせを重ね、意見をすり合わせながらリノベーションの方向性を決めることも大切にしました。実際に、外壁の色を赤茶から黒にしたのは新しい所有者さんの要望を受けたものでした。



印象に残っているエピソード

最初届いたFAXには「担当者宛」としか書かれておらず、普通であれば無視されて捨てられそうな状態でした。それを偶然私が手に取り、直感で面白そうな物件だと思い、担当することになりました。ただ、リフォーム自体初めての経験で、見積もり取得の仕方もイレギュラーでかなり苦労しました。しかしその分、非常に良い経験ができたと思います。今回たまたまFAXで見つけたように、どこにチャンスがあるかわかりません。そして、偶然の出会いこそ成長の糧にもなるので、普段目につけないようなところにも目を向けてみるのが大切だと思います。

わたしのペット自慢

第5弾!



うちの子が世界一!そんな自慢のペットたちをご紹介します。好評企画第5弾の今回も自慢のペットに癒やされること間違いなしです!



質問項目

- Q1. あなたのペットの種類と名前を教えてください!
- Q2. ペットの特技・魅力・思い出のエピソードを教えてください!



- Q1. ペットの種類は猫(ソマリ)、名前はツクシです。
- Q2. 我が家の唯一の女の子です。フォーンという珍しいカラーがお気に入り。人懐っこくてめっちゃ可愛いのですが、「キレキャラ」なので怒ると誰も手が付けられませんw

社長室
お石のたかのび
大野隆紳さん



営業推進部
第三グループ
やまぐち たつや
山口竜也さん

- Q1. ペットの種類犬(ボメラニアン)、名前はあん(黒)・ばん(茶)です。
- Q2. お手・お座りができる! よく吠える・走り回る! とにかくかわいい!!



BBQ開催レポート in2020

今年も毎年恒例ビアガーデンでのBBQを開催しました! 楽しいBBQの様子をお届けします!

開催日時: 2020年8月28日(金)
開催場所: 天空テラスビアガーデンTOMBOY赤坂店

グループ対抗での実質的
大盛り上がりお楽しみ!



お誕生日おめでとう!

10
October

誕生日を迎えて一言

この前初めてぎっくり腰になりました。まさかこの歳でなるとは思いませんでした……。お医者さんに運動しろと言われたので、久々に泳ぎに行こうと思います。

社長室
いとう
伊東めりさん

